

**UCHWAŁA NR XVI/137/16
RADY GMINY CYCÓW**

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr V/48/15 Rady Gminy Cyców z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców, Rada Gminy Cyców uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców”, zatwierdzonego uchwałą Nr XI/71/99 Rady Gminy Cyców z dnia 28 października 1999 r., z późn. zm. - uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców, obejmującą tereny wskazane na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców, zatwierdzony uchwałą Nr XXVIII/173/01 Rady Gminy Cyców z dnia 16 listopada 2001 r., z późn. zm. w terenach wymienionych w niniejszej uchwale, oznaczonych na załączniku graficznym nr 1.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców, zatwierdzony uchwałą Nr XXVIII/173/01 Rady Gminy Cyców z dnia 16 listopada 2001 r. z późniejszymi zmianami.

3. Zmianę planu stanowią:

- 1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały,
- 2) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 będący załącznikiem nr 1 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U,
- 2) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US,
- 3) tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody, oznaczone symbolem W,
- 4) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1,2 i 3,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 6) zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

2. Dla terenów, o których mowa w § 5 ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granice zmiany planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) cyfrowo-literowe oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust. 3 lub położone poza granicami zmiany planu mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 4. Ilekcioć w zmianie planu jest mowa o:

- 1) rysunku zmiany planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem terenu;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, stanowiące jego uzupełnienie;
- 6) liniach zabudowy nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np.: daszków, niezadaszonych i zadaszonych tarasów, zewnętrznych schodów i ramp, występow dachowych,
 - c) powierzchni zajmowanej przez obiekty pomocnicze;
- 8) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu odnoszącą się do ustalonego w planie podstawowego oznaczenia terenu;
- 9) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu oraz numeru wyróżniającego dany teren;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych, usług publicznych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;
- 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zaliczane w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych przez właściwe organy w oparciu o raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub w oparciu o odstępianie od opracowania raportu;
- 12) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego ustala się podział obszaru objętego zmianą planu na tereny, w ramach których obowiązują określone sposoby zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy, zawarte w ustaleniach szczegółowych.

2. W wyznaczonych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tego terenu.

3. Zakazuje się wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszej uchwale.

4. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z zagospodarowania terenów nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które lokalizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej,
- 2) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenów nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej oraz dla terenów sportu i rekreacji ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) nakazuje się stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego i zdrowia ludzi.

2. W zakresie ochrony przyrody – tereny objęte zmianą planu położone są poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

3. Teren objęty zmianą planu znajduje się w obrębie obszaru ochronnego

4. Teren objęty zmianą planu znajduje się w obrębie obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 407 „Niecka Lubelska” (Chełm-Zamość), w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych: RW20001724569 – Świnka bez dopływu spod Kobyłki oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych Nr: 67 – ochrona polega na zagospodarowaniu terenu w taki sposób, aby lokalizowane inwestycje nie oddziaływały negatywnie na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych; obowiązuje utrzymanie dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcie dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

5. Ustala się ochronę krajobrazu będzie poprzez uwzględnienie ustaleń szczegółowych w zakresie wysokości realizowanej zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty kwalifikujące się do ochrony na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej.

3. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary przestrzeni publicznej – nie ustala się wymagań w tym zakresie.

§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Na terenach objętych zmianą planu nie występują udokumentowane złoża kopalin.
2. Na terenach objętych zmianą planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
3. Na terenach objętych zmianą planu nie występują zagrożenia osuwania się mas ziemnych.
4. Na terenach objętych zmianą planu nie występują tereny chronione jako krajobrazy priorytetowe.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Tereny objęte granicami zmiany planu nie wymagają przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Dopuszcza się podział terenu pod warunkiem:

- a) możliwości zagospodarowania działek budowlanych powstałych w wyniku podziału zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale,
- b) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych,
- c) zapewnienia dostępu do dróg publicznych.

3. Dopuszcza się korekty podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek sąsiednich.

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów o danym symbolu przeznaczenia, wyznaczonych zmianą planu pod określony rodzaj użytkowania.

2. Dopuszcza się bez konieczności zmiany planu, zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej oraz rozbudowę lokalnych systemów uzbrojenia terenów, m.in.: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej łącznie ze stacjami transformatorowymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę, w tym również do celów przeciwpożarowych, z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłączy wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.

2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się indywidualny system kanalizacji sanitarnej terenu objętego zmianą planu;
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz ścieków do oczyszczalni ścieków lub lokalizację lokalnej biologicznej oczyszczalni ścieków;
- 3) należy zapewnić odprowadzanie ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnej działki.

4. Elektroenergetyka:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 2) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia i dostarczania energii elektrycznej, na podstawie stosownej umowy z zarządcą sieci i po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączania;
- 3) w przypadku wzrostu obciążenia dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/04 kV wewnątrzowych i słupowych; ewentualne wewnętrzne stacje transformatorowe należy realizować na terenach z dogodnym dojazdem dla ciężkiego sprzętu;
- 4) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 metra od granicy sąsiedniej działki;
- 5) ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych kolidujących z planem zagospodarowania oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektu) z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych i stosowanej umowy cywilno -prawnej;
- 6) na terenach zabudowy dla linii kablowych nN oraz złączy kablowych nN ustala się pas techniczny o szerokości min. 1,0 m;
- 7) lokalizacja obiektów w pobliżu linii energetycznych odbywać się będzie z zachowaniem pasów technicznych dla linii napowietrznych niskiego napięcia – zgodnie z obowiązującymi normami;

8) w pasach technicznych nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

5. Gospodarka odpadami:

- 1) zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych;
- 2) ustala się nakaz zapewnienia na terenie objętym zmianą planu miejsca na magazynowanie odpadów, w tym na selektywną zbiórkę.

6. Telekomunikacja:

- 1) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telefonicznej rozdzielczej w formie kablowej;
- 3) rozbudowa sieci powinna następować na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.

7. Energetyka ciepła:

- 1) ustala się, że gospodarka ciepła będzie bazować na indywidualnych źródłach ciepła.

8. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się indywidualne źródła zaopatrzenia w gaz, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz przewodowy po przeprowadzeniu gazyfikacji gminy i stworzeniu warunków do podłączenia budynków do sieci gazowej.

9. Zagospodarowanie terenów należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

10. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

§ 13. Ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania:

1. Ustala się obowiązek wyznaczenia nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej w budynkach.

2. Na parkingach lokalizowanych poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu należy wyznaczyć stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w karę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100 oraz 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 3.

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. 1. Teren oznaczony symbolem 1 U, wyznaczony na załączniku nr 1, przeznacza się pod zabudowę usługową na następujących warunkach:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) ustala się realizację budynków usługowych oraz infrastruktury takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
- 3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się następujące parametry dla budynków:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
 - b) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni, z możliwością realizacji dachów płaskich oraz wielopołaciowych;

- d) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – 10,0 m;
- e) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 1,0 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce w obrębie terenu – 20%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej – 40%;
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni dróg publicznych należy przyjąć zgodnie z załącznikiem graficznym – od strony drogi powiatowej – 20 metrów od krawędzi jezdni;
- 9) ogrodzenia należy lokalizować w odległości od dróg nie mniejszej niż wyznaczona linią rozgraniczającą terenu;
- 10) obsługę komunikacyjną terenu realizować z drogi powiatowej z możliwością wykorzystania również drogi na działce o numerze ewidencyjnym 223, ustala się możliwość urządzenia dojazdów do terenu 2 US;
- 11) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne (rozdział II).

2. Teren oznaczony symbolem 2 US, wyznaczony na załączniku nr 1, przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji na następujących warunkach:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń na potrzeby sportu i rekreacji oraz obiektów takich jak: budynki socjalne i gospodarcze, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
- 3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się następujące parametry dla budynków:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - b) nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni, z możliwością realizacji dachów płaskich oraz wielopołaciowych;
 - d) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – 6,0 m;
 - e) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 1,0 m;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce w obrębie terenu – 20%;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej – 10%;
- 8) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni dróg publicznych należy przyjąć zgodnie z załącznikiem graficznym – od strony drogi powiatowej – 20 metrów od krawędzi jezdni;
- 10) ogrodzenia należy lokalizować w odległości od dróg nie mniejszej niż wyznaczona linią rozgraniczającą terenu;
- 11) obsługę komunikacyjną terenu realizować z drogi powiatowej z możliwością dojazdu poprzez teren 1 U;
- 12) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne (rozdział II).

3. Teren oznaczony symbolem 3 W, wyznaczony na załączniku nr 1, przeznaczony pod infrastrukturę techniczną – urządzenia ujmowania i uzdatniania wody, na następujących warunkach:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – urządzenia ujmowania i uzdatniania wody;
- 2) teren w granicach ogrodzenia stanowi strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z ujmowaniem i uzdatnianiem wód podziemnych;
- 4) budynek parterowy o maksymalnej wysokości do 6 metrów zajmujący nie więcej niż 10% powierzchni terenu;

- 5) zakazuje się jakiegokolwiek działalności nie związanej z eksploatacją ujęcia;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej za pośrednictwem drogi na działce 223;
- 7) zagospodarowanie terenu w zakresie udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, winno być podporządkowane podstawowemu przeznaczeniu terenu;
- 8) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne (rozdział II).

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. 1. Wprowadza się zmianę ustaleń w treści uchwały Nr XXVIII/173/01 Rady Gminy w Cycowie z dnia 16 listopada 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców:

- 1) W § 13 wprowadza się ust. 2 w brzmieniu: „2. Podane w lit. a i b powierzchnie i szerokości działek nie obowiązują w przypadku wydzielenia działek pod drogi, pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielenia działek w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości lub w celu regulacji granic nieruchomości”.

2. Wprowadza się zmianę ustaleń w treści uchwały Nr II/15/06 Rady Gminy Cyców z dnia 30 listopada 2006 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Cyców:

- 1) § 10 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „5. W szczególnych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie powierzchni i szerokości wymienionych w ust. 4 nie więcej niż o 10%, a wymienione w ust. 4 minimalne powierzchnie i szerokości działek budowlanych nie obowiązują w przypadku wydzielania działek pod drogi, pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielenia działek w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości lub w celu regulacji granic nieruchomości”.

§ 16. Ustala się stawki procentowe jednorazowej opłaty, na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) dla wszystkich terenów objętych zmianą planu w wysokości 10%.

§ 17. 1. W odniesieniu do obszarów wyznaczonych na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerem oraz symbolami literowymi, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/173/01 Rady Gminy w Cycowie z dnia 16 listopada 2001 r. z późn. zm.

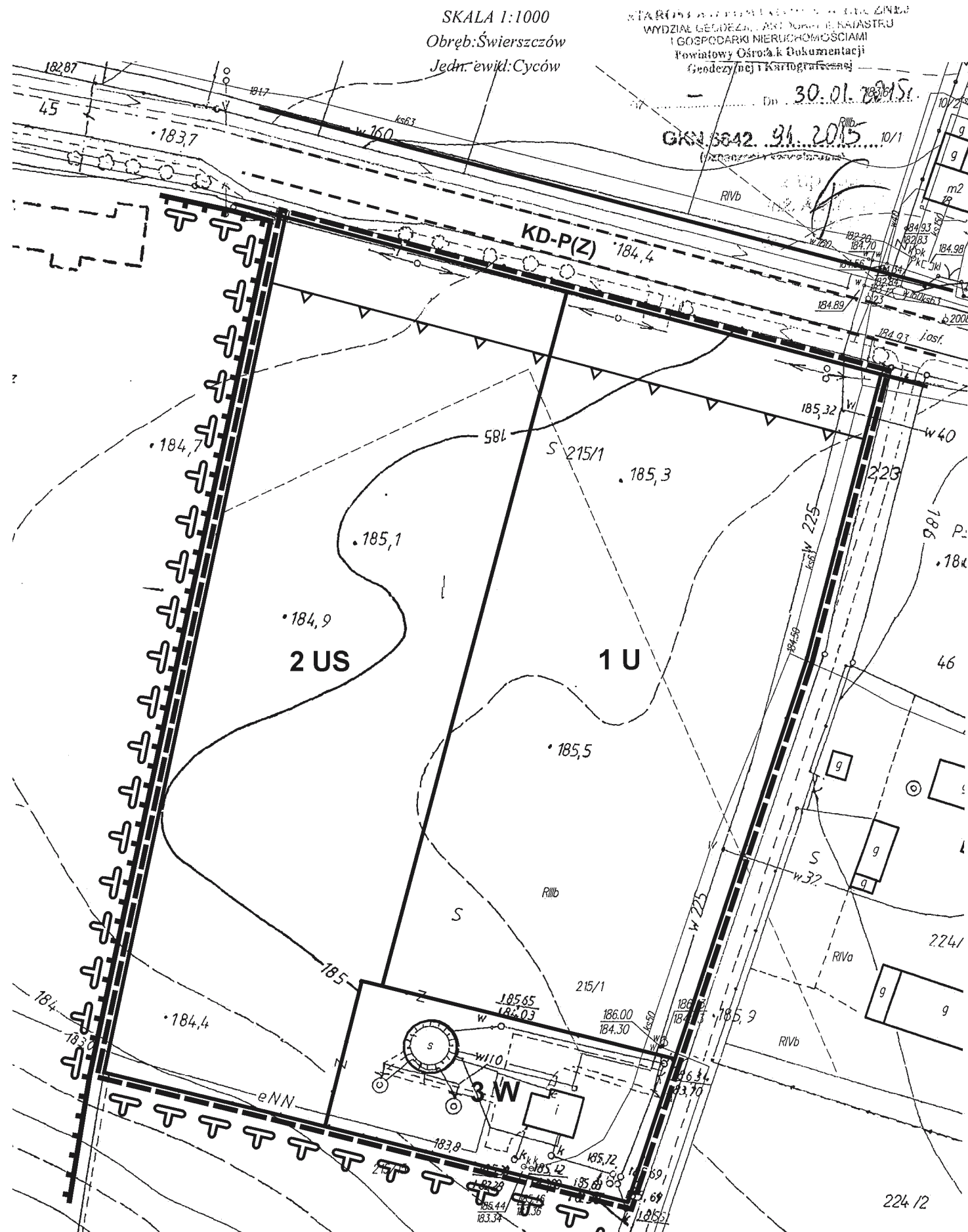
2. Nowe brzmienie otrzymują ustalenia tekstowe uchwały Nr XXVIII/173/01 Rady Gminy w Cycowie z dnia 16 listopada 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców oraz uchwały Nr II/15/06 Rady Gminy Cyców z dnia 30 listopada 2006 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Cyców, zgodnie z § 15 niniejszej uchwały.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cyców.

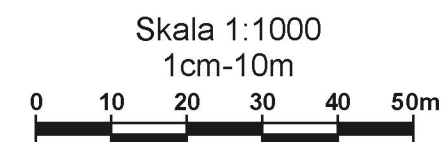
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Wiceprzewodniczący Rady

Andrzej Zuzaniuk



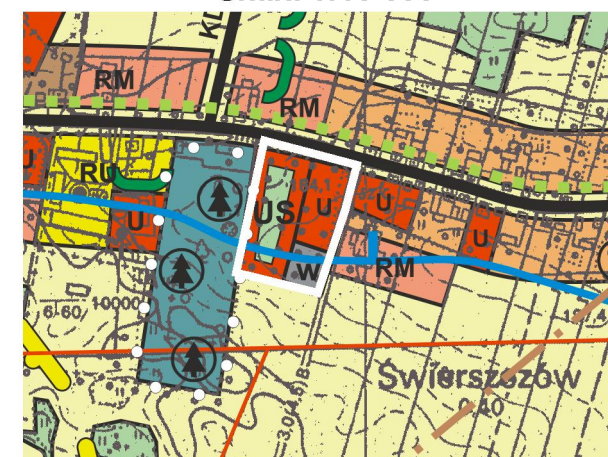
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XVI/137/16
Rady Gminy Cyców z dnia 29 grudnia 2016 r.



OZNACZENIA:

	granice zmiany planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	krawędzie jezdni orientacyjne
	tereny zabudowy usługowej
	tereny usług sportu i rekreacji
	tereny infrastruktury technicznej - urządzenia zaopatrzenia w wodę
	droga powiatowa
	granica Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	granica obszaru wpisanego do wykazu zabytków nieruchomych województwa lubelskiego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CYCÓW Skala 1:10 000



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XVI/137/16
Rady Gminy Cyców
z dnia 29 grudnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY CYCÓW**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Cyców**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm) Rada Gminy Cyców stwierdza, że do wykładanego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców dotyczącego działki o numerze ewidencyjnym 215/1 w Świerszczowie nie wpłynęły żadne uwagi.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców, dotycząca działki o numerze ewidencyjnym 215/1 w Świerszczowie, nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców – dot. działki 215/1 w Świerszczowie.

Przedmiotowy projekt zmiany planu miejscowego stanowi realizację uchwały Nr V/48/15 Rady Gminy Cyców z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców.

Na podstawie wymienionej uchwały w dniu 9 listopada 2015 roku Wójt Gminy ogłosił przez obwieszczenie na stronie internetowej Gminy Cyców, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Cyców oraz przez ogłoszenie w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców.

Na całej powierzchni przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców, przyjęty uchwałą Nr XXVIII/173/01 Rady Gminy Cyców z dnia 16 listopada 2001 r.

Sporządzony projekt zmiany planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu z 2001 roku, w części znajdującej się w granicach obszaru objętego projektem uchwały.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru była potrzeba dostosowania ustaleń planu miejscowego do kierunków polityki przestrzennej, wyrażonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców”, które przewiduje na obszarze działki 215/1 w miejscowości Świerszczów zagospodarowanie pod zabudowę usługową, tereny sportu i rekreacji oraz tereny infrastruktury technicznej – tereny ujmowania i uzdatniania wody. W obrębie przedmiotowego terenu gmina planuje budowę szkoły oraz urządzenie boisk. Istniejące w obrębie terenu urządzenia wodociągowe przewiduje się do dalszej eksploatacji. Nowa inwestycja, planowana do realizacji w granicach zmiany planu, przyczyni się do wzrostu wyposażenia terenów w infrastrukturę społeczną, co przełoży się na wyższy standard życia mieszkańców. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast obecnie opracowywana zmiana planu w tym terenie została sporządzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz 778 z późn. zm.).

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego wpływa na zwiększenie terenów przeznaczonych pod usługi oraz pod tereny sportu i rekreacji w zakresie wyznaczonym w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców”, nie wpływa zaś na dotychczasowy układ komunikacyjny. Zmiana w planie miejscowym jest konieczna dla budowy szkoły.

Przedmiotowy projekt zmiany planu został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu zmiany planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania, a w terenach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w § 5 projektu uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §6 projektu uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 projektu uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7 projektu uchwały, jednocześnie nie

ustalono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, gdyż takie nie występują w obszarze objętym zmianą planu;

- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §6 i §13 projektu uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Dla przedmiotowego terenu objętego zmianą planu ustalono jednorazową opłatę planistyczną od wzrostu wartości nieruchomości;
- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod usługi wyłącznie niezbędnej części terenu będącej w dyspozycji gminy. Ustalone w zmianie planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z istniejącego użytkowania i zagospodarowania oraz stanu własnościowego terenów;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez wystąpienie o złożenie wniosków dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa do właściwych organów oraz poprzez uzgodnienie projektu zmiany planu w właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod usługi oraz tereny sportu i rekreacji – dające możliwość budowy szkoły wraz z towarzyszącymi obiektami sportowymi, będącej inwestycją celu publicznego, utrzymano również teren infrastruktury technicznej związany z zaopatrzeniem ludności w wodę;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §12 oraz §14 ust. 3 projektu uchwały. W zmianie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego. W odpowiedzi za zamieszczone w dniu 27.02.2015 roku ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia w/w zmiany planu miejscowego, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, nie wpłynął żaden wniosek „indywidualny”. W odpowiedzi na zawiadomienia do instytucji uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany planu miejscowego wpłynęło 14 wniosków, które zostały uwzględnione lub częściowo uwzględnione. Po przygotowaniu projektu zmiany planu miejscowego został on poddany opiniowaniu i uzgodnieniom.

Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze zmiany planu miejscowego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. Nr 778 z późn. zm.), zagwarantowano udział społeczeństwa w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając tym samym wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W dniach od 1 sierpnia 2016 r. do 30 sierpnia 2016 r. projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną do projektu zmiany planu miejscowego były wyłożone do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wszyscy zainteresowani mieli możliwość zapoznania się z projektem. W trakcie trwania wyłożenia projektu do publicznego wglądu odbyła się również dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu i w prognozie oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu wyznaczono termin w którym można składać uwagi do projektu oraz prognozy oddziaływania na środowisko wraz z informacją o możliwości wnoszenia uwag w postaci elektronicznej. W wyznaczonym terminie do 13 września 2016 r. do projektu nie wpłynęły żadne uwagi.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia zmiany planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonywana w trakcie opracowania projektu zmiany planu miejscowego zostanie również przekazana do organu

nadzorczo wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego;

- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu zawarte w §12 ust. 1 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz §14 ust. 3.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności, przy uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego oraz uwzględnienie istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowanego projektu zmiany planu miejscowego. Projekt zmian planu przewiduje przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową oraz usługi sportu i rekreacji, a także utrzymanie istniejącego terenu ujęcia wody. Jest to zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cynców”.

Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie zostanie zapewniona możliwość udziału społeczeństwa w sporządzaniu projektu poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, a także udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań uwag, a także ewentualnie zgłoszenie uwag do przedmiotowego projektu zmiany planu.

Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w której dokonano oceny wpływu uchwalenia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana z uwzględnieniem wymogów wynikających z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została również przygotowana prognoza oddziaływania zmiany planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została poddana zaopiniowaniu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi publicznej dla których ranga i znaczenie drogi, a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie planu miejscowego i przepisów odrębnych. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w przypadku przedmiotowego projektu zmiany planu nie występuje konieczność uwzględnienia tego wymogu, gdyż projekt zmiany planu nie przewiduje lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowego projektu zmiany planu nie ma możliwości wypełnienia tego wymogu, gdyż projekt zmiany planu miejscowego nie obejmuje żadnych dróg;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Obszar opracowania zmiany planu miejscowego dotyczy działki na której już znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej związanej z ujmowaniem i uzdatnianiem wody. Teren wyposażony jest w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dzięki czemu lokalizacja nowych obiektów budowlanych nie będzie wymagać rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, ponadto teren ma bardzo dobrą dostępność komunikacyjną – możliwość obsługi komunikacyjnej z drogi gminnej o utwardzonej nawierzchni.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

„Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców” została zatwierdzona uchwałą Nr XV/124/2016 Rady Gminy Cyców z dnia 24 listopada 2016 r. Ocena ta została opracowana w oparciu o wymagania wynikające z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVIII/173/01 Rady Gminy Cyców z dnia 16 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Cyców. Bieżące ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców dla terenu objętego projektem zmiany planu miejscowego zostały przyjęte Uchwałą Nr XXIV/167/05 Rady Gminy Cyców z dnia 28 kwietnia 2005 r. Zmiany wprowadzane do studium późniejszymi uchwałami nie odnosiły się do przedmiotowego terenu działki 215/1 w Świerszczowie. Zgodnie z informacjami zawartymi w „Ocenie aktualności studium...” ustalenia planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/173/01 Rady Gminy Cyców z dnia 16 listopada 2001 r. nie spełniają wszystkich wymagań dotyczących zakresu, materiałów planistycznych, skali opracowania oraz standardów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku przedmiotowego terenu objętego projektem planu miejscowego ustalenia planu obowiązującego odbiegają od kierunków polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców. W związku z powyższym wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z „Oceną aktualności...”. Uchwałą Nr XV/124/15 z dnia 24 listopada 2016 r. Rada Gminy Cyców stwierdziła potrzebę aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Cyców, uwzględniających potrzeby i możliwości rozwoju Gminy Cyców.

Na potrzeby uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania została ponadto opracowana „Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców”, w której:

- 1) przedstawiono informacje o obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przeprowadzono analizę ustaleń planistycznych,
- 3) przedstawiono informacje o wnioskach o zmianę,
- 4) przeanalizowano stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców,
- 5) przeanalizowano zasadność przystąpienia do sporządzenia planu,
- 6) określono zakres prac planistycznych,
- 7) ustalono materiały geodezyjne niezbędne do opracowania zmiany planu.

Analiza, o której mowa jest elementem składowym dokumentacji formalnoprawnej, podlegającej ocenie zgodności z prawem.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż wprowadzana zmiana planu miejscowego wywoła znaczące skutki finansowe dla budżetu gminy.

Koszt budowy szkoły i zagospodarowania terenu wokół szkoły, według kosztorysu inwestorskiego, wynosi 5 164 130,70 zł. Gmina planuje sfinansować tą inwestycję ze środków własnych w 15%, pozostałe środki zamierza pozyskać z Regionalnego Programu Operacyjnego oraz

z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska.

Przeprowadzona analiza wykazała, że stan urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w gminie Cyców pozwala na realizację inwestycji w obszarze objętym zmianą planu, bez ponoszenia dodatkowych kosztów przez gminę, związanych z budową nowych urządzeń źródłowych (ujęcia wody i stacje uzdatniania wody) lub oczyszczalni ścieków, a jednocześnie przyczyni się do efektywniejszego wykorzystania urządzeń już istniejących.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będzie motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Procedura formalnoprawna jest prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

Opracowany projekt zmiany planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cyców”, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych i graficznych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych zmianą planu oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt zmiany planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został on opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt zmiany planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.